



## LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Santo Antônio dos Lopes – MA  
Janeiro - 2022



1

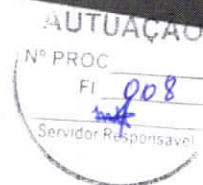
## RESUMO



- **Data da Vistoria:** 10 de janeiro de 2022.
- **Solicitante:** Prefeitura Municipal de Santo Antônio dos Lopes – MA, Secretaria Municipal de Educação
- **Objeto Vistoriado:** Imóvel situado na Avenida José de Almeida, esquina com a Rua Osvaldo Palma Lopes – Bairro Novo - Santo Antônio dos Lopes – MA.
- **Objetivo:** Determinação do atual valor de locação.
- **Localização:** Av. José de Almeida, S/N, CEP – 65730-000, Santo Antônio dos Lopes – MA.
- **Área da Edificação Aproximadamente:** 104,19 m<sup>2</sup>
- **Tipo de Edificação:** Edificação tipo depósito, com salão e banheiro
- **Avaliação:** Valor de Mercado para locação: de RS 1.200,00 (um mil e duzentos reais).



2



## ÍNDICE

1 - INTRODUÇÃO:.....	4
2 - METODOLOGIA:.....	4
3 - PRINCÍPIOS E RESSALVAS:.....	4
4 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	5
5 - ÁREA DO IMÓVEL.....	5
6 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....	5
7- AVALIAÇÃO FINAL.....	6
8 - INFORMAÇÕES DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL.....	6
9 - ENCERRAMENTO:.....	6
ANEXO I- Relatório Fotográfico.....	7
ANEXO II- Croqui.....	9



## 1 - INTRODUÇÃO:

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação de um depósito, situada na Av. José de Almeida, s/n, Santo Antônio dos Lopes – MA, atualmente desocupado e que será alvo de maiores detalhes adiante.

## 2 - METODOLOGIA:

Para o objeto em pauta, sem dúvida o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, atendendo ao Grau de Fundamentação I e Grau de Precisão I é o mais adequado e o que apresentará melhor resultado.

Tal método é definido pela NBR 14653-1, e 14653-2 - Avaliação de Bens (Parte 1: Procedimentos Gerais e Parte 2: Imóveis Urbanos), da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

## 3 - PRINCÍPIOS E RESSALVAS:

3.1. O Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA, Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, e do Instituto de Engenharia Legal.

3.2. O avaliador assume a responsabilidade sobre a matéria de Engenharia estabelecida em Leis, Códigos ou regulamentos próprios.

3.3. Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeito dos títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros, por não integrarem ao objetivo desta avaliação.

3.4. No Laudo de Avaliação apresentado presume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas estão corretas e que o título de propriedade é bom: - subentende-se que as informações fornecidas por terceiros são confiáveis.

3.5. Os honorários profissionais do avaliador, não estão de forma alguma relacionados à conclusão deste Laudo.

3.6 - Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste laudo, foram baseadas nas informações colhidas através de pesquisas e levantamentos efetuados, admitindo-se como verdadeiras as informações prestadas por terceiros.

3.7 - Partimos do princípio de que toda documentação apresentada se encontra com informações corretas.



3.8 - Consideramos, para fins de avaliação, que o imóvel se encontra livre e desimpedido de quaisquer ônus ou dívidas ou impedimentos judiciais ou extrajudiciais que possam influenciar, de algum modo, na posse e usufruto imediato do mesmo.

#### 4 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel proposto para locação de funcionamento do DEPOSITO ESCOLAR está localizado em via pavimentada, com rede elétrica, iluminação pública, internet via rádio, proximidade de prédios de utilidades públicas entre outras facilidades.

Neste caso a sua localização a que se destina é muito boa devido ao fácil acesso e as boas condições da via.

Trata-se de uma edificação tipo depósito posicionada frontalmente para a Avenida José de Almeida, composto de salão e banheiro. possuem piso em cerâmica normal, em bom estado de conservação, paredes com pintura em tinta plástica PVA, forro todo em PVC, banheiro todo em cerâmica até o teto, demais área com piso cerâmico e azulejos com rodapé, também em bom estado de conservação. As esquadrias em madeira e alumínio. O estado de conservação e aspecto geral é considerado bom.

**Frente:** Medindo 8,80 m (oito metros e oitenta centímetros), confrontando com a Avenida Jose de Almeida, s/n, Bairro Novo;

**Fundo:** Medindo 8,00 m (oito metros) limitando-se com o Sr. José de Ribamar Leal;

**Lado direito:** Medindo 20,00 m (trinta metros), tendo como divisa a Rua Osvaldo Palma Lopes;

**Lado esquerdo:** Medindo 20,00 m (trinta metros), limitando-se com a Sr. Jalcildo Rodrigues da Silva.

#### 5 - ÁREA DO IMÓVEL

Conforme informações obtidas na documentação apresentada, possui o imóvel uma área de:

- Área do terreno aproximadamente: 159,69 m<sup>2</sup>
- Área da edificação aproximadamente: 104,19 m<sup>2</sup>

#### 6 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O município de Santo Antônio dos Lopes – MA, localizado a 296,km da capital São Luís, viveu momentos de prosperidade muito grande no período de implantação do complexo termelétrico, o que ocasionou um inflacionamento dos preços de bens e serviços e que se reflete ainda hoje mesmo que em números menores.



O imóvel em questão, localiza-se na Av. José de Almeida, próximo a Escola Municipal Genésio Rego e possui uma área condizente com a necessidade do município, o que facilita seu gerenciamento e controle, por se tratar de um setor que requer constante acompanhamento por parte de quem o gere.



## 7- AVALIAÇÃO FINAL

Levamos em consideração para determinação do valor de aluguel mensal do imóvel ampla pesquisa no mercado imobiliário, tendo sido feito os tratamentos estatísticos considerados adequados para o fim.

Foi utilizado o método comparativo por fatores, pois a quantidade de elementos não nos permite a utilização de tratamentos mais elaborados.

Com comparação de dados de mercado de outros imóveis com características similares e acompanhando a situação do mercado local atual opinamos pelo valor de R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais) para locação mensal deste imóvel.

## 8 - INFORMAÇÕES DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

NOME: FRANCISCO CARLOS CORREIA DA SILVA

CPF: 301.806.193-49

RG: 045502022012-7

ENDEREÇO: Rua Oswaldo Palma Lopes, S/N – Bairro Novo, Santo Antônio dos Lopes – MA, Cep: 65.730-000

## 9 - ENCERRAMENTO:

Afirmo estar ciente das condições do imóvel descrito acima, me colocando a disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

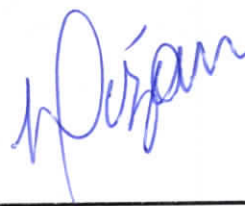
Santo Antônio dos Lopes – MA, 10 de janeiro de 2022.

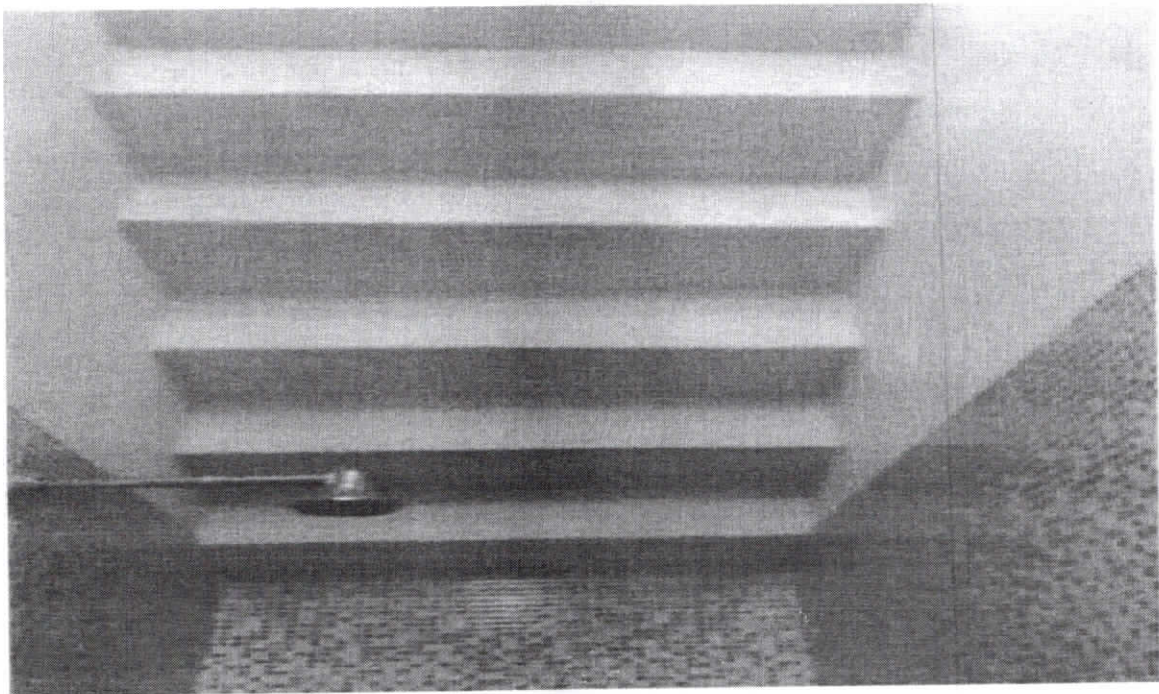
Elaboração Técnica:



**LÁZARO FERNANDES PESTANA**  
Diretor de Departamento de Obras e Engenharia  
CREA – MG – 058312/D-MG  
Portaria 034/2021 – GP-SAL

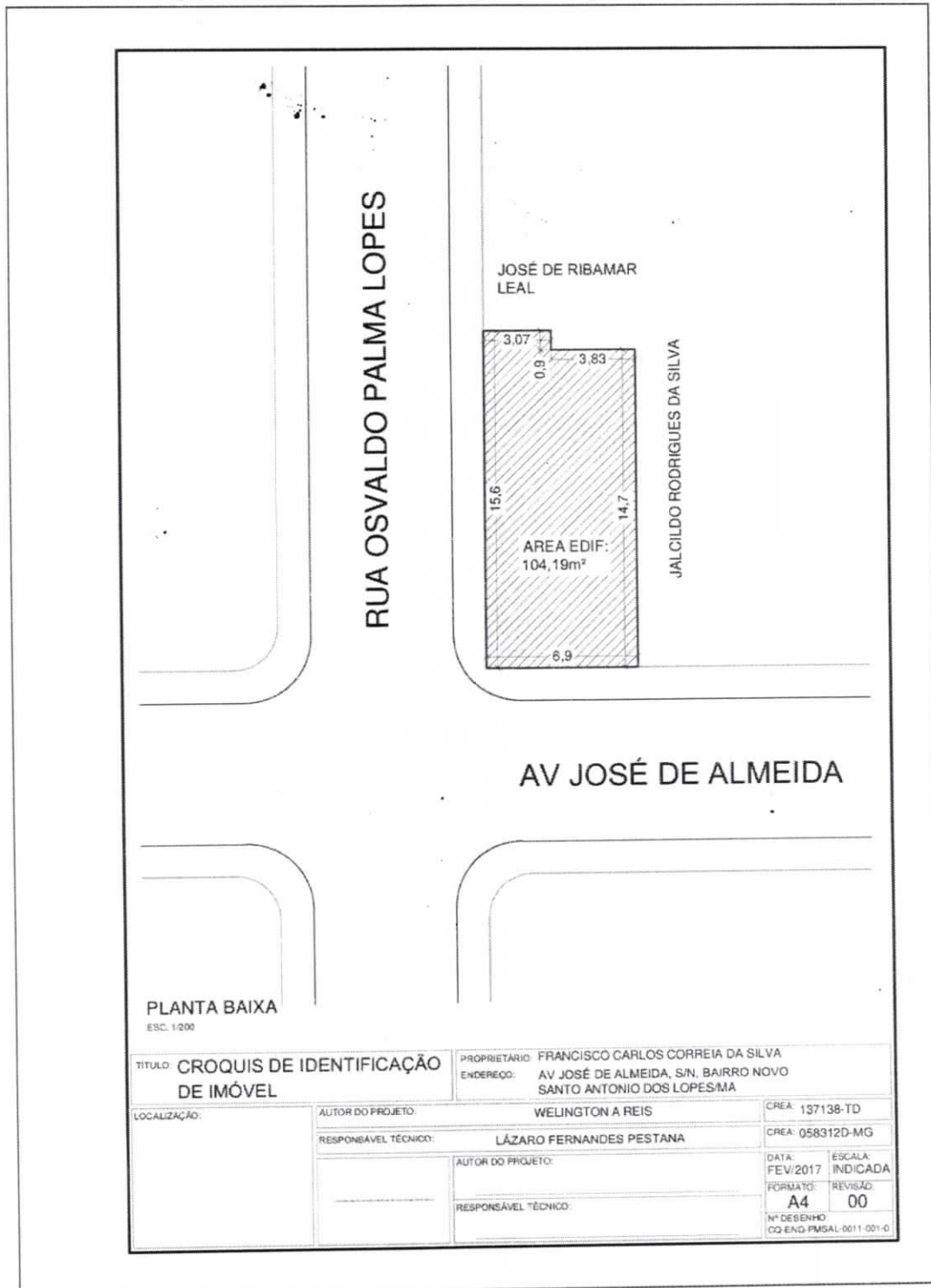
### ANEXO I- Relatório Fotográfico







ANEXO II- Croqui






## MEMORIAL DESCRITIVO

### 1. INFORMAÇÕES DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

**Nome:** FRANCISCO CARLOS CORREIA DA SILVA

**CPF:** 301.806.193-49

**RG:** 045502022012-7

**Endereço:** Rua Oswaldo Palma Lopes, S/N – Bairro Novo, Santo Antônio dos Lopes – MA,  
Cep: 65.730-000

### 2. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.

**Endereço:** Av. José de Almeida, s/n; Bairro Novo; Santo Antônio dos Lopes – MA.

**Frente:** Medindo 8,80 m (oito metros e oitenta centímetros), confrontando com a Avenida Jose de Almeida, s/n, Bairro Novo;

**Fundo:** Medindo 8,00 m (oito metros) limitando-se com o Sr. José de Ribamar Leal;

**Lado direito:** Medindo 20,00 m (trinta metros), tendo como divisa a Rua Oswaldo Palma Lopes;

**Lado esquerdo:** Medindo 20,00 m (trinta metros), limitando-se com a Sr. Jalcildo Rodrigues da Silva.

Este imóvel possui área total de 104,19 m<sup>2</sup>, ocupando 65,24% da área do terreno.

### 3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

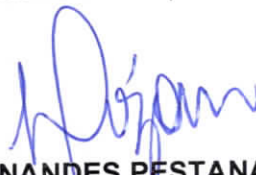
O referido imóvel é construído em alvenaria de tijolo cerâmico, cobertura de telha cerâmica, apoiada em estrutura de madeira.

A edificação com características de depósito é composta de vários ambientes com piso em cerâmica, com forro em PVC, com paredes com pintura em tinta PVA látex, esquadrias de madeira e de alumínio, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias sem necessidade de manutenção.

Afirmo estar ciente das condições do imóvel descrito acima.

Santo Antônio dos Lopes – MA, 10 de janeiro de 2022.

**Elaboração Técnica:**



**LÁZARO FERNANDES PESTANA**

Diretor de Departamento de Obras e Engenharia

CREA – MG – 058312/D-MG

Portaria 034/2021 – GP-SAL